



Saksbehandler: Gry Trovåg Hansen

Kommunedirektør/rådmann: Vibeke Vikse Johnsen

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
109/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	28.09.2021
117/21	Hovedutvalg teknisk og miljø	26.10.2021

Vedtak i klagesak - Tilbygg fritidsbolig - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Forslag til vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 588/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

Hovedutvalg teknisk og miljø 28.09.2021:

Behandling:

Haglands utsettelsesforslag vedtatt med 7 stemmer mot 1 (MDG).

HTM- 109/21 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Hovedutvalg teknisk og miljø 26.10.2021:

Behandling:

Forslag til vedtak i sak HTM. 117/21. Hagestue 50/45, foreslått av Trygve Hagland, Karmøylista

1.

Da hytte på 50/45 er nokså værutsatt, ble omsøkte hagestue oppsatt for å bedre forholdene ved opphold her.

2.

Hagestuen er bygget på platting for uteopphold.

3.

H TM mener hagestuen bedrer helhetsinntrykket av hytten.

4.

Tiltaket er godt klar nabogrenser. Tomt 9,5 da.

5.

Eldre bygg på stedet godt renoveret og vedlikeholdt i samarbeid med Karmøy Kommune. Gammel hage med steinmurer godt ivaretatt.

6.

Sett i forhold til likebehandlingsprinsippet, mener HTM, at dispensasjoner gitt i nærheten, taler for dispensasjon også her.

7.

Det er tilrettelagt for passering av eiendommen for turgåere.

8.

Hytte med hagestue oppleves godt tilpasset terrenget og virker ikke dominerende fra sjøen.

9.

Det er ingen merknader til omsøkte hagestue.

10.

HTM kan ikke se at hensynene til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser blir skadelidende om dispensasjon gies her.

11.

HTM kan ikke se at omsøkte prosjekt vil endre belastning på omgivelsene, ha privatiserende effekt, eller gi vesentlige konsekvenser for landskap, naturmiljø og allmenn ferdsel.

Med bakgrunn i utredningen over, finner HTM at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt om dispensasjon gies.

HTM anser fordelene klart større enn ulempene om omsøkte tiltak gies dispensasjon.

Etter en samlet vurdering og befaring på stedet gir HTM dispensasjon fra PBLs §§ 1-8 og 12-4, etter medhold i samme lovs § 19-2, slik at omsøkte tiltak tillates.

Tilleggspunkt, foreslått av Runar Lunde,

HTM anbefaler tiltakshaver å starte en planendring for å øke tillatt BYA.

Det ble innvilget 5 minutters pause i møtet fra kl. 19.25.

Møtet ble satt igjen.

Innstillingen vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer for Haglands forslag (1 KL, 1 KRF).

Midtuns tillegg til innstillingen vedtatt med 7 stemmer mot 2 (1 MDG, 1 Ap (Storesund)).

HTM- 117/21 Vedtak:

Hovedutvalg teknisk og miljø opprettholder vedtak i delegert sak nr. 588/21.

Saken oversendes Statsforvalteren i Rogaland for klagebehandling.

HTM anbefaler tiltakshaver å starte en planendring for å øke tillatt BYA.

Saksutredning

Saks- og faktaopplysninger

I delegert sak nr. 588/21 ble det gitt avslag på søknad om tilbygg til fritidsbolig – hagestue (20m²). Hagestuen er allerede oppført. Det ble i samme søknad søkt om tilbygget bod, som også var oppført. Bod er det gitt tillatelse til i vedtak i delegert sak nr. 511/21. Avslag på søknad om hagestue ble påklaget i brev datert 01.08.2021. Klagen er innkommet rettidig, da det ble gitt utsatt

klagefrist.

Klagen

I klagen fremkommer det i hovedsak at klager mener det ikke er riktig av kommunen å gi avslag, og klagen kan oppsummeres med følgende:

- *«Fritidsboligen er tidligere godkjent og oppført i tråd med retningslinjer. I ettertid er det bygget en bod/uthus på 10m² samt vindavskjerming med tak over eks. uteplass, arealet er på 20m².*

Bod/uthus og overbygget uteplass er i ettertid omsøkt, men med avslag. Tiltaket ligger i regulert område for «Spredt fritidsbebyggelse», kommuneplan har samme formål. Tiltaket krever dispensasjon fra krav til tillatt BYA, vi er ikke enig med kommunen i at tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 da det er fastsatt byggegrenselinje i planen.»

- *«I reguleringsplanen så står det at det er tillatt med fritidsbebyggelse med tilhørende uthus og at arealet skal være innenfor BYA 80m². Uthus/bod på 10m² er bygget som et tilbygg til eks. hytte, dette for å berøre minst mulig uberørt areal.»*
- *«Eiendommen er regulert og tiltaket ligger innenfor regulert byggegrenselinje som er fastsatt i planen for denne eiendom. «Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i*

kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»
dispensasjon fra

byggeforbudet i § 1-8 er derfor ikke nødvendig i denne sak.»

- *«Hagestuen er en vindavskjerming med tak over eks. uteplass. Om denne ikke var bygget så ville*

tiltakshaver med familie allikevel ha benyttet dette arealet til uteareal. En åpen uteplass med

personer vil ha en mere visuell påvirkning fra sjø/bevaringsområde og allmennheten enn hagestuen.»

- *«Hagestuen består av for det meste glassdører/glassvegger og fungerer kun som en*

beskyttelse/skjerming mot værforhold for uteplassen, hagestuen skal hverken brukes til overnatting

eller til matlaging og har ikke innlagt vann/avløp.»

- *«Når kommunen er redd for presedens så kan dette kun gjelde for størrelse (BYA) fordi tiltakene er*

innenfor regulert byggegrenselinje. Vi har sett på andre hytter og tillatelser i området og kan kort

nevne noen:

Gnr. 50, bnr. 36 fikk den 26.03.21 tillatelse med dispensasjon til oppføring av hytte med uthus som

samlet gir et BYA på 95m². Tiltaket er nærmeste nabo og ligger ca 70m fra min eiendom. Vi kan

vanskelig forstå hvorfor naboen kan få tillatelse til et BYA større enn 80m² mens vi ikke kan få sette

opp vindavskjerming for uteplassen vår.

Gnr. 53, bnr. 10 ble det i 2016 gitt tillatelse med dispensasjon. Eks. BYA var på 100m² og det ble gitt

tillatelse til ekstra 15m². Kommunens begrunnelse var at «tiltaket var en åpen konstruksjon med

store skyvedører, som skal muliggjøre opphold ute, noe som er vanskelig i dag på grunn av vind»

Tilbygg vi har søkt om har også åpen konstruksjon med skyvedører nettopp på grunn av vind. Når

skyvedører er åpne så er ikke tilbygget mere enn et tak over uteplassen.

På gnr. 53, bnr. 10/24 ble det i 2013 gitt tillatelse med dispensasjon til fritidsbolig på 86,6m² som

begrunnes med «det er en mindre overskridelse som tiltakshaver mener er nødvendig for å

kompensere for tapt areal pga nye tekniske krav....»

På gnr 53, bnr. 31 ble det i 2020 gitt tillatelse med dispensasjon for et BYA på 91,8m², vedtaket

begrunnes med «... overskridelse er av begrenset omfang, tiltaket er hovedsakelig i samsvar med

reg.plan sør for tomten....»»

- «Vi kan finne flere eksempler, men mener det er unødvendig og vi tror kommunen skjønner poenget.

Når vi ser på kommunens begrunnelse i andre dispensasjonssøknader så skjønner vi ikke hvorfor det

skal være forskjellsbehandling. Dagens krav til tekniske forskrifter, energikrav, tilgjengelighet og samfunnsutvikling gjør at det stilles krav til større bygg. Før i tiden var det ikke krav til toalett inn, det var ikke krav til snusirkel eller energikrav etc. Tiltaket skal være tilgjengelig og brukervennlig i flere generasjoner fremover. Det skal gi rom til både foreldre, barn og venner som er på besøk samt besteforeldre og søsken. Omsøkt tiltak har derfor en beskjedne størrelse.»

- «En størrelse på maks 80m² BYA for en fritidsbolig har vært krav i mange år, dette kravet har ikke fulgt

med i tiden og burde vært endret i kommuneplan, noe som gjenspeiles i alle de dispensasjoner

fritidsboliger har. Vi nevner at i Tysvær kommune så tillates det et BYA på 90m² for fritidsbolig.»

- «Verken uthus/bod eller overbygget uteplass (hagestue) vil privatisere strandsonen mere enn eiendommen gjør i dag og ligger som nevnt innenfor regulert byggegrenselinje. Tiltaket ligger ca 40m fra strandsonen, er bygget på eks uteplass uten inngrep i terreng.»
- «En uteplass som medfører til noe større BYA vil ikke ha noen negative konsekvenser for miljøet i strandsonen, for natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne hensyn. Uteplassen vil fortsatt være på samme plass, den vil nå være brukervennlig for tiltakshaver og det vil være nødvendig å etablere nye/flere uteplasser. Vi mener at tiltaket ikke gir negative konsekvenser for noen og vil ikke skape mere presedens enn det som allerede er i området, vi mener det er riktig at kommunen skal behandle folk likt uavhengig av saksbehandler i kommunen. Tiltaket er positivt for tiltakshaver og formål bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt. På bakgrunn av ovennevnte så ber vi om behandling av klagen og at Hovedutvalg Teknisk Miljø tar en befarung.»

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Kommunens kommentar til klagen

I klagen nevnes tilbygget bod/uthus på 10m². Kommunen presiserer at bod/uthus er godkjent i delegert sak nr. 511/21. Det er nevnt i avslag på søknad om hagestue, at søknaden behandles som to vedtak, og at det gis tillatelse til bod, og avslag på hagestue. Ved behandling av klagesaken ble det imidlertid oppdaget at tillatelse til bod, ved en feiltakelse, ikke har blitt sendt ut til tiltakshaver. Det presiseres at denne klagebehandlingen kun gjelder avslag på hagestue.

Vurdering

Oppføring av hagestue er søknadspliktig i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1, jf. § 20-4. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan nr. 193 – Auste-Falnes – og er regulert til LNF-spredd fritidsbebyggelse. Hagestuen er avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsene § 16, der det fremkommer følgende:

«Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 80 m².»

Hagestuen bryter også regulert byggegrense, og er dermed avhengig av dispensasjon fra pbl. §§ §

1-8, vedrørende forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

I klagen vises det til at klager ikke er enig med kommunen i at tiltaket krever dispensasjon fra byggeforbudet i § 1-8 da det er fastsatt byggegrenselinje i planen.

Kommunen viser til pbl. § 1-8 tredje ledd der det fremkommer følgende:

«Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.»

Det er regulert byggegrense i planen. Tiltak skal plasseres innenfor denne byggegrensen. Da omsøkte hagestue er plassert slik at den bryter byggegrensen, så er tiltaket avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Klager viser videre til at det er forskjellsbehandling, og viser til andre saker der kommunen har gitt dispensasjon.

Kommunen er ikke enig i at det foreligger forskjellsbehandling. Felles for alle tillatelsene klager viser til, er at de ligger lenger borte fra sjøen enn omsøkte hagestue. Kun én av sakene det vises til (gnr./bnr. 50/36), ligger innenfor samme reguleringsplan som omsøkte eiendom. Godkjent uthus på 50/36 ligger utenfor 100-metersbeltet, og de to sakene kan dermed ikke sammenlignes. De øvrige sakene det vises til, gjelder saker som er omfattet av andre reguleringsplaner enn omsøkt. Tilbygg på gnr./bnr. 53/10 som det er vist til, ligger utenfor 100-metersbeltet. De andre sakene (53/31 og 53/10,24) ligger innenfor 100-metersbeltet, men ligger lenger borte fra sjøen enn omsøkt hagestue, og disse byggene er oppført i samsvar med regulert byggegrense. Alle sakene er konkret vurdert til å oppfylle vilkårene i pbl. § 19-2, og kommunen kan ikke se at noen av sakene medfører usaklig forskjellsbehandling. Kommunen viser til at klager også har fått dispensasjon for overskridelse av BYA for bod på 10m², som innebærer en samlet BYA på 87,9. Med omsøkt hagestue i tillegg, vil det medføre en samlet BYA på 107,9, noe som innebærer en vesentlig overskridelse av regulert utnyttelse.

I klagen vises videre til at en størrelse på maks BYA for en fritidsbolig har vært krav i mange år, og dette kravet har ikke fulgt med i tiden.

Kommunen viser til at reguleringsplanen er bindende for alle tiltak, jf. pbl. § 12-4.

Reguleringsplanen som eiendommen er omfattet av, er en relativt liten plan. I planen er det kun to eiendommer som er regulert til spredt fritidsbebyggelse, øvrige områder er avsatt til bevaring kulturmiljø og LNF. Eksisterende fritidsbolig er plassert ca. 40 m fra sjøen. Da omsøkte tiltak ligger såpass nærme sjøen, og medfører en vesentlig overskridelse av regulert utnyttelse, så bør en evt.

høyere utnyttelse avklares gjennom en planendring, i stedet for dispensasjon.

Klager viser videre til at tiltaket ikke vil privatisere strandsonen mer enn eiendommen gjør i dag.

Omsøkt hagestue medfører at fritidsboligen får et større fotavtrykk enn eksisterende fritidsbolig. Hagestuen er synlig fra sjøen, og ellers fra området, og kommunen anser at tiltaket fører til ytterligere privatisering av strandsonen.

Kommunalsjef teknisk sin konklusjon

Kommunalsjef teknisk kan ikke se at det i klagen fremkommer nye momenter, som tilsier at vedtak i delegert sak nr. 588/21 skal endres. Det anbefales dermed at vedtaket opprettholdes.

Vedlegg:

Gnr. 50, bnr. 45 - Klage på avslag

Avslag - Tilbygg hagestue - gnr. 50, bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Situasjonsplan 24.01.21.

Tillatelse til tiltak - Tilbygg bod - gnr. 50 bnr. 45 - Austre Karmøyveg

Gnr. 50, bnr. 45 - Endring fra ett-trinnssøknad til søknad om tiltak uten ansvarsrett, nytt søknadsskjema

Søknad om dispensasjon

Tegning ny 25.01.21.

Tegning esisternde 25.01.21.

Uttalelse fra RFKM seksjon kulturarv

Foto Innyn- utsyn ihht topografi 24.01.21.

50.45